Comisión de Hacienda integrada con la de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente
Carpeta Nº 3133 de 2009

Versión Taquigráfica N° 2096 de 2009

NOTAS DE CRÉDITO HIPOTECARIAS

Se autoriza a las instituciones de intermediación financiera a emitirlas para incentivar el otorgamiento de préstamos de vivienda

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 16 de julio de 2009

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Gonzalo Mujica.

Miembros: Señores Representantes Alfredo Asti, Eduardo Brenta, Beatriz Costa, Jorge Gandini, Artigas Melgarejo, Lourdes Ontaneda e Iván Posada.

Integrantes: Señores Representantes Uberfil Hernández, Jorge Mazzulo, Jorge Patrone, Darío Pérez Brito y Mónica Travieso .

SEÑOR PRESIDENTE (Mujica).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Dado que en la sesión anterior ya se votó en general el proyecto, hoy empezaríamos a considerar el articulado.

SEÑOR ASTI.- Quiero aclarar que debido a un compromiso que no puedo postergar tendré que retirarme antes de las 11 de la mañana. No sé cómo se desarrollará la sesión. Por ese motivo pedí la palabra en primer lugar y así poder aclarar mi posición respecto a algunos artículos y aditivos que han sido repartidos.

No sé si tendremos tiempo de llevar adelante la consideración de todo el articulado, pero quiero aclarar que yo me inclino por el comparativo del proyecto presentado por el Banco Central. Las modificaciones son bastante similares a las presentadas por la Agencia Nacional de Vivienda, pero hay alguna diferencia. He analizado esa diferencia y aclaro que, si tengo oportunidad, voy a votar en bloque la propuesta de modificaciones que presenta el Banco Central.

Pedimos que se repartieran dos aditivos, que tienen que ver con algunas de las intervenciones realizadas en la sesión anterior, que nos pareció de recibo que fueran contempladas en el articulado. En ambos casos se consultó al Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Economía y Finanzas, que estuvo de acuerdo con la

redacción que tenemos arriba de la mesa; primero se la planteamos al Ministerio y luego la plasmamos en el articulado.

Una de esas dos modificaciones se refiera a la proposición que nos hiciera el Presidente de la Bolsa de Valores de Montevideo en cuanto a que estas notas de crédito hipotecarias pudieran tener también un tratamiento especial dentro de los documentos o instrumentos que pueden adquirir las AFAP, de acuerdo al artículo 123 de la Ley Nº 16.713, de Seguridad Social. Eso a nosotros nos pareció conveniente, teniendo en cuenta que este mercado institucional reiteradamente ha requerido nuevas opciones de inversión para diversificar la cartera y, de esa manera, poder mejorar los rendimientos de los fondos depositados. En los literales A) y F) se ponen topes en lo que pueden operar la AFAP. Y luego, en los tres párrafos siguientes, se acumulan algunos de esos incisos, poniendo tope a la acumulación de esos incisos.

Entonces, nos pareció mejor no introducir un nuevo literal, sino modificar uno ya existente y elegir uno que tenga relación. Estamos proponiendo modificar el literal B), que hace referencia a valores emitidos por el Banco Hipotecario del Uruguay, hasta un 30%. Dada la vinculación obvia que tiene este instrumento de Notas de Crédito Hipotecarias con los valores emitidos por el Banco Hipotecario que ha dejado de emitir, pero todavía existen y por lo tanto no se pueden eliminar, consideramos ponerlos en el mismo ítem y con el mismo tope. Como el Banco Hipotecario ha dejado de emitir, y quizás se vayan a emitir por el propio Banco Hipotecario este tipo de Nota de Crédito, lo pusimos en el mismo literal y así no se afecta a los demás literales.

Ese es el motivo por el que sugerimos a la Comisión incluir una sustitución del literal B) del artículo 123 de la Ley Nº 16. 713. Entonces, además de lo que ya estaba, agregar las “Notas de Crédito Hipotecarias emitidas por instituciones públicas o privadas de acuerdo a lo establecido en la ley de creación de este instrumento”. Lamentablemente, no podemos poner el número de la ley porque todavía no lo tenemos. Pero al decir “ley de creación de este instrumento” creo que queda perfectamente delimitado a qué nos referimos.

Nosotros proponemos poner las dos modificaciones que planteamos en un capítulo de disposiciones generales al final del articulado.

La segunda modificación tiene relación con el tratamiento impositivo; también es una sugerencia de la Bolsa de Valores, que nos pareció correcta. La consultamos con el Poder Ejecutivo y le pareció interesante. Obviamente que al no tener iniciativa, solamente podemos dar una facultad al Poder Ejecutivo para establecer regímenes de tributación para este tipo de instrumentos que los equiparen progresivamente. Y acá agregamos un aspecto que se conversó en la sesión pasada, que estoy introduciendo en este caso: de acuerdo a la moneda de emisión. Se trata de darle la posibilidad al Poder Ejecutivo de que las pueda equiparar progresivamente, y “teniendo en cuenta la moneda de emisión, con el tratamiento impositivo dispensado por nuestro sistema tributario a los títulos de deuda pública en cuanto al gravamen de sus rentas y al patrimonio”.

Hay un tercer elemento que quería mencionar, y es que hicimos alguna consulta, tanto en la Bolsa de Valores como en el Ministerio de Economía y Finanzas, en cuanto a un planteo que realizara el señor Diputado Posada con respecto a la moneda de emisión. En toda la ley no hay ninguna referencia a la moneda de emisión y, por lo tanto, a cómo se va a operar en este sentido. De las conversaciones que he realizado se entiende conveniente continuar con un proceso de desdolarización de la economía, pero al crear un instrumento nuevo, poner una limitación al tipo de moneda o privilegiarla de alguna manera, no parece conveniente.

Por lo tanto, lo pusimos en este artículo, dándole la facultad al Poder Ejecutivo de hacer alguna diferenciación como ya la ha hecho en el sistema tributario, en el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, tomando en cuenta para los rendimientos o los intereses de determinados instrumentos, tanto el plazo como la moneda. En este caso el plazo, obviamente, no juega, porque todos estos elementos van a ser de largo plazo, pero sí la moneda. Entonces, se trata de facultar al Poder Ejecutivo reitero, tal como lo hizo en el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, si pretende equipararlo, para que lo haga teniendo en cuenta la moneda y, por lo tanto, pueda darse una diferenciación para continuar con un proceso, para nosotros conveniente, de incentivar la desdolarización de la economía, aunque esto sea muy lateral y mínimo por el importe que puede llegar a implicar un beneficio en este sentido. Recordemos el ejemplo que ponía el propio Presidente de la Bolsa de Valores: si se emitieran en moneda nacional a largo plazo, estos instrumentos estarían pagando un 3% de la tasa y, por lo tanto, la diferenciación no sería mucha; de todos modos, se trataría de una diferenciación, y como estaba planteado tenerla, creemos que se puede lograr con este instrumento y con la

facultad que se le otorga al Poder Ejecutivo. Pensamos que puede ser conveniente contar con un nuevo incentivo para facilitar su colocación.

Lamento no poder estar en toda la discusión del articulado, por lo que quería hacer estas consideraciones previas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si nadie va a hacer uso de la palabra, corresponde comenzar a votar el articulado.

Propongo, por una cuestión práctica, guiarnos por el proyecto de ley del Poder Ejecutivo, ya que la mayor parte de los artículos no se ha modificado. Por supuesto, aquellos en los que se plantea una alternativa por parte del Banco Central y el Ministerio se considerarán oportunamente, como así también los que tengan modificaciones.

SEÑOR PATRONE.- En primer lugar, como no he participado de la discusión del proyecto en la Comisión quiero expresar mis excusas, ya que algunos de mis conceptos pueden no ser coincidentes con determinados temas. Pero ello, reitero, obedece a no haber participado de la discusión.

De todos modos, quiero plantear mi preocupación, porque creo que expresarla con posterioridad en otros ámbitos sería poco ético. Pienso que si uno tiene la oportunidad de hablar de ello en la Comisión, debe hacerlo.

Creo que sería irresponsable de mi parte no decir que me preocupa la vinculación de los fondos de las AFAP con este tipo de instrumento, en la medida en que nosotros sabemos que todo lo que tiene que ver con el crédito hipotecario para vivienda es de altísimo riesgo. Eso lo hemos visto en la burbuja inmobiliaria que ha generado la crisis mundial en Estados Unidos e, inclusive, lo hemos visto como uno de los propios factores de desfinanciamiento del Banco Hipotecario del Uruguay; uno, no el único, ya que hubo otros muchísimo más importantes y de mayores consecuencias.

De todos modos, el hecho de que se habilite un instrumento no implica que este sea utilizado. Es obvio que el hecho de que figure en una ley no implica la obligatoriedad de su uso; eso está claro. Por eso quería dejar expresado que, en alguna medida, me preocupa la habilitación de un instrumento que podría, en un futuro, llegar a ser de riesgo para fondos sociales que tienen que ver con el largo plazo. O sea que podría llegar a darse la circunstancia de que una ausencia de pago de estas Notas de Crédito podría derivar en ejecuciones de las garantías. Por lo tanto, la gente se trasladaría hacia las periferias y otra vez se generarían los procesos de asentamientos irregulares. Además, la sobreabundancia en el mercado de ese “stock” de viviendas llevaría a que no se recuperaran los valores a los cuales se estuvo haciendo la inversión correspondiente a través de, por ejemplo, los fondos de las AFAP. Planteo mi preocupación porque esto históricamente ha ocurrido. Por lo tanto, no podía dejar de señalarla. Reitero que el hecho de que una ley habilite la utilización de un instrumento no quiere decir que se deba aplicar, pero de todos modos me preocupa. Mientras exista el manejo de los fondos previsionales a través del sistema de las AFAP, aunque sabemos que reciben una cierta supervisión, en un plazo no demasiado lejano no me gusta pensarlo pueden darse situaciones indeseadas, aunque eso también va a depender de la situación económica general del país.

Eso es cuanto quería decir.

SEÑOR PRESIDENTE.- Corresponde pasar a la votación del articulado de acuerdo al método propuesto.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 1º del proyecto del Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 2º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 3º. Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 4º.

En el primer inciso de esta norma tenemos una modificación, que es aceptada por el Ministerio. El segundo inciso tiene igual texto.

SEÑOR ASTI.- Aquí simplemente el Banco Central hace un comentario para reafirmar lo que había dicho anteriormente, pero no propone modificaciones, porque el 90% está referido al artículo anterior.

SEÑOR PRESIDENTE.- La única modificación propuesta es para el segundo inciso. En lugar de: "valor de los inmuebles hipotecados" el Banco Central propone que se diga: "valor de tasación de los inmuebles hipotecados".

(Diálogos)

—— Entonces, si hay acuerdo entre los miembros de la Comisión, se va a votar el artículo 4º del proyecto del Poder Ejecutivo con la modificación agregada por el Banco Central.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

(Ingresa a Sala el señor Representante Pérez Brito)

En consideración el artículo 5º.

No hay modificaciones para esta norma.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 6º.

Tampoco hay cambios en este artículo.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 7º.

Aquí hay una modificación propuesta por el Banco Central, que coincide con el planteo del Ministerio. Por lo tanto, si hay acuerdo, procedería votar el artículo que viene en el proyecto del Poder Ejecutivo agregando, luego de "Notas de Crédito Hipotecarias", la frase "de oferta pública".

En el segundo inciso, correspondería agregar la fecha de la ley que cita, por lo que quedaría redactado de la siguiente manera: “Ley de Mercado de Valores Nº 16.749, de 30 de mayo de 1996”.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 7º con las modificaciones indicadas.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 8º.

La Mesa sugiere guiarnos por la redacción del Ministerio, que recoge las modificaciones planteadas. Aquí básicamente se sugiere eliminar los literales b) y c).

Correspondería votar primeramente el artículo 8º del proyecto del Poder Ejecutivo.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

Cero en trece: NEGATIVA. Unanimidad.

SEÑOR POSADA.- Creo que sobre el final del último inciso del artículo que pasaría a ser el segundo hay un problema de redacción donde se dice: “integrará el Activo de Cobertura por un valor igual al mínimo entre el monto adeudado bajo dicho préstamo y el 70% del valor de tasación del o de los inmuebles hipotecados”. Yo creo que debería decirse directamente: “del valor de tasación de los inmuebles hipotecados”. Puede tratarse de uno o muchos, pero me parece que la disquisición no corresponde.

SEÑOR PATRONE.- También aparece un error de redacción en el primer inciso donde dice “deberán cumplirse”. Obviamente debe decir: “deberá cumplirse la siguiente condición”.

SEÑOR POSADA.- Con el mismo criterio debería colocarse en minúscula “las entidades”.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 8º en la redacción propuesta por el Ministerio y con las modificaciones propuestas en Sala.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 9º, que no tiene propuestas de modificaciones.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 10º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar este artículo tal como figura en el proyecto del Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Cero en trece: NEGATIVA. Unanimidad.

Corresponde, entonces, someter a votación la redacción propuesta por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 11.

Aquí la diferencia planteada es que las remisiones deben ser al artículo 8ª y no al artículo 9º.

SEÑOR POSADA.- Asimismo se propone que donde dice: "estará obligado a cumplir en todo momento los porcentajes (…)" se exprese: "estará obligado a cumplir en todo momento con el porcentaje (…)".

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 11 en la redacción del proyecto del Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Cero en trece: NEGATIVA. Unanimidad.

Se va a votar la propuesta del Ministerio sobre este artículo con las modificaciones planteadas.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

En discusión el artículo 12.

Aquí hay una propuesta del señor Diputado Posada que refiere al último inciso de esta norma.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la redacción de este artículo en la redacción del Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Cero en trece: NEGATIVA. Unanimidad.

Correspondería ahora votar el artículo en la redacción propuesta por el Ministerio, desglosando el último inciso.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa. AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el último inciso del artículo 12.

SEÑOR POSADA.- El tema pasa por la referencia al valor actual. Precisamente, en las modificaciones que se hicieron antes, eliminamos la referencia al valor actual por las complicaciones que generaba. Entonces, me parece que en la redacción final de este inciso, en lugar de hacerse referencia al valor actual del monto equivalente, se debería optar por el valor nominal del circulante adeudado. |Como esto puede generar algunas dudas, me parece que deberíamos aprobar una versión y que después se hagan las consultas a nivel del Banco Central y del Ministerio de Vivienda. Me parece que no tiene ningún sentido, cuando se eliminó la referencia al valor actual, dejarla en este caso, porque uno de los argumentos que se dio para eliminar el valor actual, eran las dificultades del cálculo. Entonces, no parece razonable que en otro artículo se mantenga esta referencia, como pasa en este artículo y en el artículo 13.

SEÑOR PRESIDENTE.- Propongo que se vote el inciso del Ministerio, y que se hagan las consultas pertinentes a fin de realizar las modificaciones en Sala, en caso de que haya acuerdo, teniendo en cuenta la propuesta presentada por el señor Diputado Posada.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el último inciso de la versión del Ministerio de Vivienda con el acuerdo de la Comisión de hacer consultas a la Cartera sobre la propuesta del señor Diputado Posada.

(Se vota)

—— Doce en trece: AFIRMATIVA.

SEÑOR HERNÁNDEZ.- Quisiera saber si donde dice "Igual texto" se entiende que es igual al texto del Poder Ejecutivo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sí.

En consideración el artículo 13.

Este artículo tiene modificaciones y, además, tiene otra modificación en el comparativo, propuesta por el señor Diputado Posada.

SEÑOR POSADA.- La primera parte de las modificaciones es estrictamente de redacción. La redacción tal como viene se repite. Entonces, al expresarse "En caso de configurarse un Proceso de Resolución Bancaria...", no me parece que corresponda poner "(conforme a lo previsto (...)" sino simplemente hacer referencia al artículo 40 de la Ley Nº 18.401 "(...) o en su defecto en caso de declaración de liquidación (...)". Me parece que desde el punto de vista de la redacción es todo un alambique. Acá pueden pasar dos cosas: hay un proceso de resolución bancaria de acuerdo al artículo 40 o hay una declaración de liquidación de la entidad emisora. Estas son las dos posibilidades. Me parece que queda mejor expresado de esta manera que como está en el proyecto. Más adelante en el artículo 13 se dice: "deberá actuar de conformidad con los procedimientos esto está establecido procediendo a formar un fondo de recuperación de patrimonio bancario separado (artículo 16 de la Ley Nº 17.613)". Diría que hasta diciembre de 2002 es exactamente igual con modificaciones desde el punto de vista de la redacción, pero el contenido es exactamente el mismo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Entonces, hasta ahí es igual pero, ¿después?

SEÑOR POSADA.- Después está el mismo problema referido a lo que vimos en el artículo anterior, es decir, hay una referencia al valor actual.

SEÑOR ASTI.- Por lo mismo que recién expresaba el señor Diputado Posada en cuanto a la solución propuesta, comparto el planteo en el sentido de que es necesario cambiar el valor actual más un 2%, porque ya eliminamos de la consideración el valor actual, en el artículo 8º. Si bien en este caso no hicimos la consulta correspondiente por lo menos en lo que a mí concierne, fue manejado en la sesión anterior por el representante de la Asociación de Bancos el problema de agregar este 2% a un valor que ya no tiene referencia en la ley. Por tanto, me parece que podemos hacer lo mismo que hicimos anteriormente en el sentido de mantener la redacción hasta cuando se discuta en Sala, y solamente agregar "superior al valor nominal", ya que de alguna manera estaríamos incluyendo la idea de que el valor actual más el 2% puede ser equivalente a lo que estamos votando. Reitero que estoy de acuerdo con lo propuesto, pero todavía no hemos hecho una consulta al respecto.

SEÑOR PRESIDENTE.- En consideración el artículo 13 del Poder Ejecutivo. Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Cero en trece: NEGATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la redacción del artículo 13 hasta donde dice: “diciembre de 2002”, sustitutivo propuesto por el señor Diputado Posada.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el resto de la redacción del artículo 13 como figura en la versión del Ministerio de Vivienda, haciéndose la consulta pertinente.

(Se vota)

—— Trece por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR ASTI.- Cuando hice el planteo inicial supuse que no iba a haber problemas en la votación, y lamentablemente tengo un compromiso que es absolutamente ineludible; tengo que estar en una reunión del Consejo Político Nacional de Asamblea Uruguay que por suerte integro a la hora 11. Entonces, antes de retirarme quisiera hacer una simple aclaración con respecto a alguna manifestación que se hizo en Sala referida al artículo que estuvo en discusión.

Tal como nos explicara el Presidente de la Bolsa, con la redacción actual de la Ley Nº 16.713 se pueden adquirir estos títulos, pero le sacarían lugar a otros. Sería una opción. De esta manera como lo estamos planteando por separado, no sacaría lugar porque, precisamente, los títulos emitidos por el Banco Hipotecario dejaron de emitirse. Lo que estamos haciendo es ampliar las opciones, sin afectar las demás. Por la propia ley, ya se pueden adquirir, y con lo que acabamos de mencionar, estamos evitando que compitan en los porcentajes con otras emisiones de títulos.

Quisiera saber si la Comisión tiene la gentileza de permitirnos pasar a votar el artículo 18. Agradecería que se hiciera ese cambio de orden.

SEÑOR PRESIDENTE.- En discusión el artículo 18, propuesto por el señor Diputado Asti.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad. |

En consideración el artículo 14.

Las modificaciones que se sugieren para este artículo en la versión del Ministerio tienen que ver estrictamente con fechas de las leyes mencionadas.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo propuesto por el Poder Ejecutivo con las modificaciones correspondientes en las fechas.

(Se vota)

—— Doce por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 15.

Aquí tenemos una propuesta del señor Diputado Posada.

SEÑOR POSADA.- Se planteó una duda con respecto a la vigencia de esta norma establecida en el artículo 15, de Cancelación Anticipada de Créditos Hipotecarios.

A nuestro juicio, esta norma rige hacia adelante, para los nuevos contratos, no para los que están en la actualidad. Para que no exista ninguna duda, nos parece que se debe cambiar la redacción. Este proyecto, en el artículo 3º se refiere a los Préstamos Hipotecarios Especiales y, precisamente, señala: "Los préstamos a que se refiere esta ley se denominarán 'Préstamos Hipotecarios Especiales' y tendrán como destino el financiamiento, con garantía hipotecaria, de la adquisición, construcción, refacción o ampliación de viviendas".

Entonces, insistimos en que para que no haya ninguna duda el artículo 15 debería establecer: "Los contratos de préstamos hipotecarios especiales deberán incluir cláusulas que permitan al deudor la cancelación anticipada". Este es el acápite del artículo, y el resto del artículo seguiría siendo igual al que figura en el texto del Poder Ejecutivo, porque en la propuesta que hizo el Banco Central se eliminó otro aspecto que me parece importante. Esto es: en el proyecto del Poder Ejecutivo se establecía todo eso, siempre que hubieran transcurrido por lo menos cinco años desde el otorgamiento del préstamo. Nos parece que esta es una cláusula que debe existir. De lo contrario, podría pasar que una persona contratara un préstamo hoy y teóricamente, de acuerdo con lo establecido en el proyecto, un mes después estaría en condiciones de hacer una cancelación anticipada de ese préstamo. Desde el punto de vista de la práctica comercial, creemos que es razonable establecer un plazo mínimo, tal como estaba planteado en el proyecto de ley enviado por el Poder Ejecutivo. Ese es el otro aspecto a tener en cuenta.

El resto del artículo, a nuestro juicio, debería ser el que propuso el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que desglosó la parte de los costos administrativo-financieros y estableció una mejor redacción que la planteada en la propuesta del Banco Central.

SEÑOR ASTI.- En este caso, tengo alguna diferencia con lo planteado por el señor Diputado Posada. Recordemos las expresiones del Director de la Agencia Nacional de Vivienda cuando explicó el por qué de la retroactividad de esta disposición para los contratos firmados anteriormente. Estoy de acuerdo con ese plazo de cinco años que se mencionó, pero creo que es correcto lo que ha planteado el Banco Central en el sentido de compensar y esto también fue explicitado en la sesión anterior la diferencia de tasas que puede haber entre el momento en que se firmó el contrato y el momento en que se procede a su cancelación. Creo que la redacción del Banco Central en este sentido es correcta, y manteniendo ese plazo de cinco años habría una garantía para operaciones que se hicieran recientemente, que pudieran cambiar la ecuación económico financiera de los contratos firmados en los últimos años.

Lamentablemente, esto es lo último que puedo decir, porque debo retirarme.

SEÑOR POSADA.- A ver: si hay algo que siempre me parece muy peligroso es que la ley modifique los contratos vigentes. Comparto que este criterio sea establecido de ahora en adelante porque, en definitiva, significa un cambio en las reglas de juego hacia adelante, pero establecer hacia atrás, cambiar las reglas de juego hacia atrás, supone tener en cuenta algo que no estaba previsto en la ley y, en consecuencia, allí hay costos que indudablemente no se tuvieron en cuenta cuando se hicieron esos contratos. Me parece que modificar los contratos por la vía de la ley es una técnica muy peligrosa, porque lo que estamos haciendo es modificar contratos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sí, acá tenemos una diferencia.

La propuesta del Banco Central y del Ministerio no son contradictorias; simplemente, la del Ministerio incorpora lo del Banco Central, pero lo ubica en otro lugar.

SEÑOR POSADA.- Exacto; tiene una mejor redacción.

SEÑOR PRESIDENTE.- Yo preferiría votar la propuesta del Ministerio; la modificación que propone el señor Diputado Posada, que tiene que ver con el acápite del artículo, no modifica el sentido y, por tanto, no tendría problema en votarla.

SEÑORA ONTANEDA.- ¿Si hiciéramos una consulta con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como hicimos en otros casos?

SEÑOR PRESIDENTE.- No tengo problema.

SEÑOR POSADA.- Hay una diferencia sustancial, que es la que explicó el señor Diputado Asti. Me parece que está claro. En un caso, tal como está redactado el proyecto, estamos diciendo que a los contratos actuales se les aplica esta cláusula de cancelación anticipada. En la redacción que propongo se establece con claridad que es hacia adelante; hay una referencia a lo que está establecido en el artículo 3º. Estamos creando una nueva denominación de préstamos: 'Préstamos Hipotecarios Especiales'. Lo que estamos estableciendo es un régimen hacia adelante.

SEÑOR PRESIDENTE.- Correcto. Entonces, proponemos votar negativamente el artículo 15 en la versión del Poder Ejecutivo y luego aprobar el que proviene del Ministerio.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 15 propuesto por el Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Cero en diez: NEGATIVA.

SEÑOR POSADA.- Sugiero que la votación del artículo propuesto por el Ministerio realice por inciso, ya que yo voy a votar el segundo, pero no el primero.

Quisiera saber si se va a agregar al inciso la expresión referida a que hayan transcurrido por lo menos cinco años, que figuraba en la propuesta del Poder Ejecutivo.

SEÑOR PRESIDENTE.- El texto del artículo propuesto por el Ministerio es igual al sugerido por el Poder Ejecutivo.

SEÑOR POSADA.- Me confundí con la propuesta del Banco Central.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar el inciso primero del artículo 15 propuesto por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

(Se vota)

—— Nueve en diez: AFIRMATIVA.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el segundo inciso del artículo 15 propuesto por el Ministerio.

(Se vota)

—— Diez por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se va a votar el tercer inciso de este artículo 15 que dice: “La facultad concedida al deudor en este artículo es irrenunciable”.

(Se vota)

—— Diez por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

SEÑOR PRESIDENTE.- En consideración el artículo 16.

SEÑOR POSADA.- Propongo votar en bloque los artículos 16 y 17, a los que no se les han introducido modificaciones.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no se hace uso de la palabra, se van a votar en bloque los artículos 16 y 17 del proyecto del Poder Ejecutivo.

(Se vota)

—— Diez por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

En consideración el artículo 19, propuesto por el señor Diputado Asti, que establece: “Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer regímenes de tributación para las Notas de Crédito Hipotecarias creadas por esta ley, que las equiparen progresivamente, teniendo en cuenta la moneda de emisión, con el tratamiento impositivo dispensado por nuestro sistema tributario a los títulos de deuda pública en cuanto al gravamen de sus rentas y al patrimonio”.

Esto fue sugerido por la Bolsa de Valores, y lo vimos con buenos ojos. Nos parece razonable facultar al Poder Ejecutivo a establecer regímenes de tributación para las Notas de Crédito Hipotecarias.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota)

—— Diez por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Ha sido aprobado el proyecto de ley.

SEÑOR POSADA.- Propongo que el miembro informante sea el señor Presidente.

(Apoyados)

SEÑOR PRESIDENTE.- Hay acuerdo, y así se procederá.

Se levanta la reunión.